



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 18.05.2017 Nr. 2 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/567/2017		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 19.01.2017		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	18.05.2017		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Hauptstraße", 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss schlägt dem Rat vor, die Verwaltung zu beauftragen, für das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hauptstraße" als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Gebäude der ehemaligen Schlosserei Schlütermann in Seppenrade sind abgerissen worden, nachdem das Grundstück "Hauptstraße 2" an einen privaten Bauträger verkauft wurde. Der LWL hatte zuvor auf Nachfrage und nach einer intensiven Ortsbesichtigung bestätigt, dass es sich nicht um ein Denkmal handele.

Der neue Eigentümer möchte die Fläche – wie der Bebauungsplan "Hauptstraße" mit seiner Mischgebietsfestsetzung auch vorgibt – mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebauen.

Vor dem Hintergrund der parallel vorbereitenden Rahmenplanung für den umgebenden Bereich sind die Gebäudeentwürfe in Baukörperstellung, -größe und -volumen mit dem Gestaltungsbeirat besprochen worden. Es konnte Konsens erzielt werden, dass sich das Gebäude nun – nach Überarbeitung und Reduzierung – in die Umgebung einfügt und mit Blick auf den Nutzen des Projekts für Seppenrade vertretbar ist.

Vorgesehen ist die Nutzung mit

- einer Bäckerei / Café, einem kleinteiligen Einzelhändler, einem Büro im Erdgeschoss
- insgesamt zwölf Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.

Frau Smula als Architektin im Hause des Bauträgers wird in der Sitzung die aktuelle Planung vorstellen.

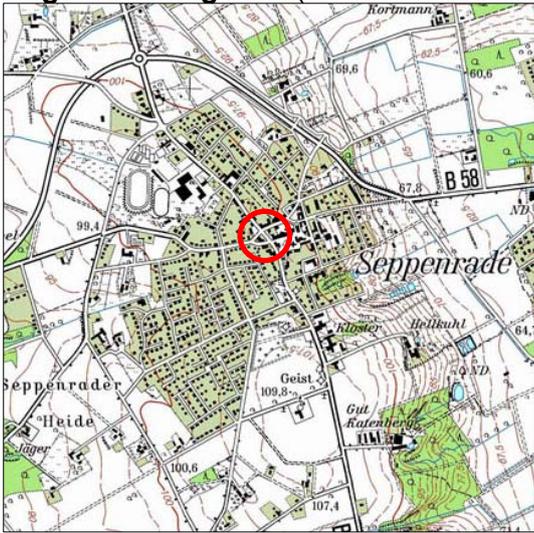
Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hauptstraße" erforderlich. Diese bezieht sich hauptsächlich auf

- die rückwärtige Ausweitung der Baugrenze unter gleichzeitiger Schaffung einer platzartigen Aufweitung zur Hauptstraße / Dülmener Straße (Aussengastronomie)
- Aufstockung der maximalen Firsthöhe von bislang 11,0m auf 13,0m
- Aufhebung der bislang festgesetzten "geschlossenen Bauweise", die eine grenzständige (Blockrand-)Bebauung erfordert hätte.

Die Verwaltung hält die nun erreichte Entwurfsfassung für eine Chance, eine der Ortsmitte Seppenrades angemessene Nutzung und Gestaltung anzusiedeln, die sich in den Kontext der umgebenden Bebauung einfügt. Die Baukörperstellung schafft einen erweiterten Platz zur Kreuzung. Der in zwei miteinander verknüpfte Riegel aufgelockerte Baukörper ermöglicht eine bessere Gliederung, als es die bislang gem. BPlan festgesetzte geschlossene Bebauung getan hätte.

Mit dem Ziel, den Dorfkern durch diese Neubebauung zu stärken und aufgrund der für die Nachbarschaft nicht nachteiligen Auswirkungen wird das einstufige "beschleunigte Verfahren" als Bebauungsplan der Innenentwicklung für sinnvoll und vertretbar gehalten. Es werden keine Erkenntnisse erwartet, die mit Hilfe des formalen zweistufigen Verfahrens zusätzlich gewonnen würden.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



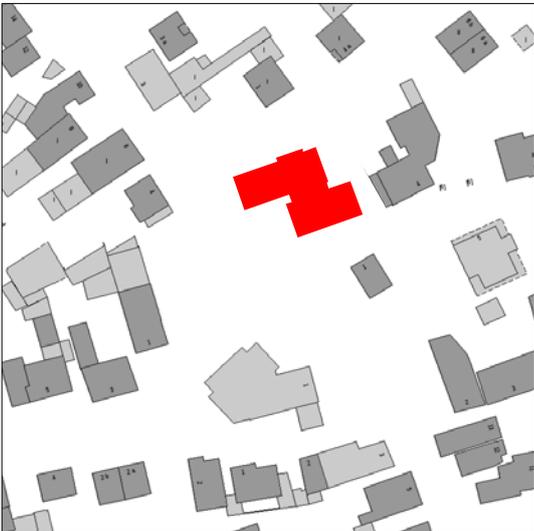
Übersicht Neubau (nicht maßstäblich)



Lageplan (nicht maßstäblich)



Schwarzplan (nicht maßstäblich)



perspektivische Darstellung (nicht maßstäblich)



frühere Situation



